

Slutrapport för Förskolan Äppelvikstorget skolan, Nyängsvägen 1 (privat hyresgäst)

Projektfakta	
Projektamn	Nyängsvägen 1, byte ventilation, golv och grund, Hus A
Projektnummer	711020
Kontraktsnummer:	619901
Fastighetsbeteckning	Bostadslotteriet 8, Nyängsvägen 1, Äppelviken
Diarienummer	2022-00042
Antal tillkommande elevplatser	0
Godkänd entreprenad	2024-03-15
Stadsdel	Bromma
Projektansvarig	Daniel Svantorp
Projektägare	Ömer Tümtürk
Hyresgäst	Förskolan Äppelvikstorget

Innehåll

1 Bakgrund och omfattning.....	2
2 Resultat	2
2.1 Mål.....	2
2.2 Ekonomi	3
2.3 Redogörelse av ändringar och avvikelser	3
2.3.1 Omfattningsändring (HG)	3
2.3.2 Omfattningsändring (SISAB)	3
2.3.3 Projektförändring	4
3 Erfarenhetsåterföring	4

1 Bakgrund och omfattning

Fastigheten har haft ett miljöföreläggande från 2017 angående buller från fläktrum. Fastigheten har även behov av en grundsanering då ventilation av kryppgrunden inte har fungerat tillfredställande och viss påväxt i grunden har kunnat påvisas.

För att få ordning byggnaden samt det föreläggande som ligger har SISAB påkallat ett ombyggnadsprojekt för att åtgärda det fel som förekommer i fastigheten. Diverse undersökningar, miljöinventeringar samt olika utredningar har gjorts under åren från 2006 fram till 2022 för att skapa sig en bild av omfattningen på projektet som behövs för att åtgärda bristerna.

Projektavdelningen på SISAB har fått i uppdrag av förvaltningen att starta ett projekt för att åtgärda de brister som finns. Projektet kommer att utföra en ventilationsombyggnad samt en grundsanering av byggnaden på fastigheten.

Grundsaneringen innebar att hela golvet på plan 100 togs bort och ersattes av en ny uppbyggnad. Detta medförde att allt som stod på golvet var tvunget att demonteras för att återmonteras. Det medförde även att samtliga ytterväggar var tvungna att öppnas upp cirka 500 mm upp på vägg för att man på ett korrekt sätt skulle kunna återställa golvuppbyggnaden. En teknisk lösning togs fram som medförde att samtliga innerväggar kunde stå kvar under ombyggnaden.

2 Resultat

2.1 Mål

Projektet har uppfyllt målet med att tillse att myndighetskrav som ställs på byggnaden inom fastigheten uppfylls med avseende på ventilationsombyggnaden. Projektet har uppfyllt mål om en fungerande ventilationsanläggning och problem med buller från anläggningen är åtgärdat. Projektet har även totalrenoverat grunden med resultatet att man har en teknisk lösning som fungerar för byggnaden.

Hyresgästen erbjöds en option på fjärrvärme i samband med ombyggnaden. Denna beställdes inte.

Projektet skulle handlas upp med ramavtalad entreprenör för att så snabbt som möjligt kunna komma igång med produktion. Projektansvarig gavs också beslutsrätt från förvaltningen för att snabbt kunna ta beslut då frågor som kunde ha en påverkan på sluttiden uppdagades under produktionen, så länge som prognosen för slutkostnaden understeg genomförandebeslutet.

Följande omfattningsförändringar har tillkommit:

- Ommålning invändigt i hela byggnaden
- Nya tätskikt mattor i samtliga våtrum i byggnaden (väggar).
- Nya belysningsarmaturer inomhus i hela byggnaden.
- Nya avloppsstammar hela vägen till marknivå.
- Byte av all trall utvändigt runt byggnaden
- Ny utrustning till förskolegården.

Återmonteringen innebar att viss utrustning inte gick att återanvända och beslut fattades om att nyanskaffning av utrustning.

- Nytt porslin till samtliga WC inom byggnaden
- Nya radiatorer i hela byggnaden (elradiatorer)
- Ny styrning av el radiatorer
- Nya köksstommar till storköket
- Nya pentryn till samtliga avdelningar
- Ny diskmaskin
- Ny spis till storköket
- Ny ugn
- Ny inredning till verksamheten.
- Delvis nya skötbord.

2.2 Ekonomi

Genomförandebeslut fattades i SISAB:s styrelse 2023-06-13, med en beslutad budget om 31,5 mnkr, vilket avser projektkostnad inkl. index. Utfallet blev 24,5 mnkr, ett positivt resultat om 7 mnkr.

Kalkylen omfattade stora riskpåslag som inte föll ut, främst risk för att SBK skulle ställa nybyggnadskrav på projektet vilket hade medfört en ny projektering samt en utökning av projektet för att omfatta både tillgänglighetskrav samt en större brandindelning av fastigheten enligt dagens kravställning. Detta medförde att budget kunde hållas trots omfattningsökning avseende återmontering, enligt nedan redovisning.

2.3 Redogörelse av ändringar och avvikelser

Nedan finns beskrivning av de ändringar och avvikelser som sammantaget påverkat såväl Tid som Ekonomi och/eller Kvalitet/Produkt jämfört med projektets senaste genomförandebeslut.

2.3.1 Omfattningsändring (HG)

Ändring/avvikelse	Påverkan på tid/ekonomi/kvalitet
- Nya pentryn till samtliga avdelningar	Påverkan på ekonomi
- Nya köksstommar till storköket	Påverkan på ekonomi
-	[Ange text]

2.3.2 Omfattningsändring (SISAB)

Ändring/avvikelse	Påverkan på tid/ekonomi/kvalitet
- Nya avloppsstammar hela vägen till marknivå	Påverkan på ekonomi
Nya radiatorer i hela byggnaden (elradiatorer)	Påverkan på ekonomi
- Byte av all trall utvändigt runt byggnaden	Påverkan på ekonomi samt tid
- Ny utrustning till förskolegården	Påverkan på ekonomi samt tid
- Ommålning invändigt i hela byggnaden	Påverkan på ekonomi

2.3.3 Projektförändring

Ändring/avvikelse	Påverkan på tid/ekonomi/kvalitet
Radiator byte pga. Barnsäkerhet – de gamla radiatorerna var inte säkra utan nådde en för hög temperatur.	[Ange text]
Nytt porslin till alla wc-rum. De gamla porslinet var uttjänt och det saknas reservdelar för att kunna åtgärda fel på utrustningen.	[Ange text]
[Ange text]	[Ange text]
[Ange text]	[Ange text]
[Ange text]	[Ange text]

3 Erfarenhetsåterföring

Byggnader likt denna uppförda under 1970-talet som inte har haft större ombyggnader kräver en ordentlig utredning inför ett större projekt för att säkerställa att man fångat upp eventuella risker som med största sannolikhet annars kommer att falla ut och påverka projektkostnaden.

Projektet har identifierat att det brustit i såväl kommunikationen internt och med hyresgästen. Den pressade tidplanen kopplat till bland annat evakueringen var en av orsakerna.

Godkänd entreprenad erhöles 2024-03-15

Under april samt maj 2024 pågick upprustning av delar av förskolegården. Under semesterveckorna 2024 då förskolan var stängd v.28 – 31 pågick upprustningen av skolgårdsutrustningen som installationsbesiktades 2024-08-02 med godkänt resultat.